

TE OGH 2024/1/11 5Ob51/23w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.01.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers W* E*, vertreten durch Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin S*, vertreten durch Dr. Peter Döller, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm §§ 3, 6 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 7. Dezember 2022, GZ 38 R 207/22f-34, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 30. Juni 2022, GZ 25 Msch 4/21b-26, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers W* E*, vertreten durch Dr. Manfred Palkovits, Mag. Martin Sohm, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin S*, vertreten durch Dr. Peter Döller, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraphen 3, 6, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 7. Dezember 2022, GZ 38 R 207/22f-34, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 30. Juni 2022, GZ 25 Msch 4/21b-26, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen die mit 418,78 EUR (darin 69,80 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragsgegnerin ist Vermieterin, der Antragsteller ist Hauptmieter einer Wohnung in Wien. Seit der Heizperiode 2017/2018 treten in der Wohnung des Antragstellers von den Heizkörpern ausgehende störende Geräusche auf; und zwar immer dann, wenn die bestehende Kombitherme heizt und nicht nur warmes Wasser erzeugt. [1] Die Antragsgegnerin ist Vermieterin, der Antragsteller ist Hauptmieter einer Wohnung in Wien. Seit der Heizperiode 2017 aus 2018, treten in der Wohnung des Antragstellers von den Heizkörpern ausgehende störende Geräusche auf; und zwar immer dann, wenn die bestehende Kombitherme heizt und nicht nur warmes Wasser erzeugt.

[2] Diese Klopf-, Tropf- und Schlaggeräusche sind auf eine unsachgemäße Verlegung der Heizungsleitungen (Kontaktstellen der Heizungsrohre mit Bauteilen und untereinander) zurückzuführen. Zudem sind jedenfalls zwei Heizkörper nicht fachgerecht installiert, was ebenfalls zur Entstehung der Geräusche beitragen kann.

[3] Das Erstgericht verpflichtete die Antragsgegnerin zur 1. Behebung sämtlicher Kontaktstellen der Heizungsrohre mit anderen Rohren bzw dem Baukörper und Entkoppelung der Rohre vom Baukörper durch geeignete Maßnahmen und 2. Verbesserung der Montage der nicht fachgerecht montierten Heizkörper.

[4] Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 Abs 2 Z 2a MRG idF Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) umfasse auch die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich seien. Durch die lauten Geräusche, die die Heizung von sich gebe, seien der Antragsteller und seine Familie gezwungen, sich zwischen Heizen und Schlafen oder zwischen Heizen und Tätigkeiten, die Ruhe erfordern, zu entscheiden. Damit sei die Wohnung in der Heizperiode nur bedingt benützbar und taue nur eingeschränkt zum bestimmungsgemäßen ortsüblichen und zeitgemäßen Gebrauch. Auch wenn die Heizung mit den derzeitigen Mängeln in dem Sinn „funktioniere“, dass man damit heizen könne, seien diese Mängel dennoch solche, die die Erhaltungspflicht des Vermieters auslösten, wieder einen Gebrauch der Wohnung herzustellen, wie er heutzutage erwartet werden könne. [4] Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG in der Fassung Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) umfasse auch die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich seien. Durch die lauten Geräusche, die die Heizung von sich gebe, seien der Antragsteller und seine Familie gezwungen, sich zwischen Heizen und Schlafen oder zwischen Heizen und Tätigkeiten, die Ruhe erfordern, zu entscheiden. Damit sei die Wohnung in der Heizperiode nur bedingt benützbar und taue nur eingeschränkt zum bestimmungsgemäßen ortsüblichen und zeitgemäßen Gebrauch. Auch wenn die Heizung mit den derzeitigen Mängeln in dem Sinn „funktioniere“, dass man damit heizen könne, seien diese Mängel dennoch solche, die die Erhaltungspflicht des Vermieters auslösten, wieder einen Gebrauch der Wohnung herzustellen, wie er heutzutage erwartet werden könne.

[5] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge.

[6] Die Erhaltungspflicht des Vermieters umfasse gemäß § 3 Abs 2 Z 2a MRG idF WRN 2015 auch die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich seien. [6] Die Erhaltungspflicht des Vermieters umfasse gemäß Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG in der Fassung WRN 2015 auch die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich seien.

[7] Wärmebereitungsgeräte iSd § 3 Abs 2 Z 2a MRG seien Geräte, die unmittelbar zur Erwärmung von Raumluft oder Brauch- bzw Bade- oder Duschwasser dienen, deren primärer Zweck also in dieser Funktion liege. Dieser Begriff erfasse daher zunächst die in Z 2a explizit angeführten Heizthermen und Wasserboiler. In extensiver Auslegung seien aber alle Teile einer Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage unter diese Bestimmung zu subsumieren, damit auch die Heizkörper und sonstige Teile (wie Ventile und Rohre), weil ohne Heizkörper ein zweckentsprechender Betrieb des Wärmebereitungsgeräts (hier: Heiztherme) nicht möglich wäre. Hintergrund der Ausweitung der Erhaltungspflicht durch die WRN 2015 sei gewesen, dass die Reparatur oder der Austausch solcher Geräte im Fall eines Defekts zumeist sehr kostspielig sei. Es handle sich dabei um Einrichtungen, die für die Bewohnbarkeit oder sonstige Benützbarkeit des Mietobjekts zumeist von unverzichtbarer Bedeutung seien. Zur Heizung gehörten funktionell auch die Heizkörper und die die Verbindung zur Therme herstellenden Rohre. Nur wenn sämtliche Bestandteile bestimmungsgemäß funktionierten, sei eine Beheizung des Bestandsobjekts möglich. [7] Wärmebereitungsgeräte iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG seien Geräte, die unmittelbar zur Erwärmung von Raumluft oder Brauch- bzw Bade- oder Duschwasser dienen, deren primärer Zweck also in dieser Funktion liege. Dieser Begriff erfasse daher zunächst die in Ziffer 2 a, explizit angeführten Heizthermen und Wasserboiler. In extensiver Auslegung seien aber alle Teile einer Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage unter diese Bestimmung zu subsumieren, damit auch die Heizkörper und sonstige Teile (wie Ventile und Rohre), weil ohne Heizkörper ein zweckentsprechender Betrieb des Wärmebereitungsgeräts (hier: Heiztherme) nicht möglich wäre. Hintergrund der Ausweitung der Erhaltungspflicht durch die WRN 2015 sei gewesen, dass die Reparatur oder der Austausch solcher Geräte im Fall eines Defekts zumeist sehr kostspielig sei. Es handle sich dabei um Einrichtungen, die für die Bewohnbarkeit oder sonstige Benützbarkeit des Mietobjekts zumeist

von unverzichtbarer Bedeutung seien. Zur Heizung gehörten funktionell auch die Heizkörper und die die Verbindung zur Therme herstellenden Rohre. Nur wenn sämtliche Bestandteile bestimmungsgemäß funktionierten, sei eine Beheizung des Bestandsobjekts möglich.

[8] Im vorliegenden Fall seien die Klopfgeräusche auf eine unsachgemäße Verlegung der Heizungsleitungen zurückzuführen. Die Geräusche entstünden infolge von Kontaktstellen der Heizungsrohre mit dem Baukörper und der Rohre untereinander, weil dadurch bei der Ausdehnung der Rohre Körperschall übertragen werde. Zudem seien zwei Heizkörper nicht sachgerecht montiert. Damit handle es sich um Bauteile, die zum Wärmebereitungsgerät zu zählen seien. Dass das Erstgericht bei der Beschreibung des Schadens auf die eingeschränkte Benützbarkeit der Wohnung Bezug genommen habe, ändere nichts an der Qualifikation als Mangel an der Heizungsanlage, die zur Gänze § 3 Abs 2 Z 2a MRG zu unterstellen sei. [8] Im vorliegenden Fall seien die Klopfgeräusche auf eine unsachgemäße Verlegung der Heizungsleitungen zurückzuführen. Die Geräusche entstünden infolge von Kontaktstellen der Heizungsrohre mit dem Baukörper und der Rohre untereinander, weil dadurch bei der Ausdehnung der Rohre Körperschall übertragen werde. Zudem seien zwei Heizkörper nicht sachgerecht montiert. Damit handle es sich um Bauteile, die zum Wärmebereitungsgerät zu zählen seien. Dass das Erstgericht bei der Beschreibung des Schadens auf die eingeschränkte Benützbarkeit der Wohnung Bezug genommen habe, ändere nichts an der Qualifikation als Mangel an der Heizungsanlage, die zur Gänze Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG zu unterstellen sei.

[9] Die von der Rekurswerberin unter Berufung auf die Rechtsprechung zu Lärmimmission iSd § 364 Abs 2 ABGB gerügten sekundären Feststellungsmängel in Bezug auf die Lautstärke der aus der Heizungsanlage austretenden Geräusche lägen nicht vor. Der Vermieter schulde nach § 3 MRG die Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard. Mit diesem Begriff werde ein anpassungsfähiger („dynamischer“) Erhaltungsbegriff normiert, der die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur gebiete. Nach der Rechtsprechung gehöre auch die zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerung schadhaft gewordener Teile zur Erhaltung, selbst bei erstmaliger Herstellung eines mängelfreien Zustands oder bei vollständiger Erneuerung und sogar wenn Veränderungen (Verbesserungen) vorgenommen würden. Voraussetzung sei aber ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit. Die Erhaltungspflicht des Vermieters werde dadurch ausgelöst, dass der Mietgegenstand, die allgemeinen Teile des Hauses oder die Gemeinschaftsanlagen nicht (mehr) in der vertraglich bedungenen Weise – oder subsidiär nicht mehr entsprechend dem Vertragszweck und der Verkehrssitte – gebraucht werden könnten. Hier funktioniere die Heizung zwar in dem Sinn, dass sie die Räume erwärme. Als Mangel habe das Erstgericht jedoch zutreffend die von der Heizung ausgehenden Klopfgeräusche beurteilt, die letztlich auf eine nicht fachgerechte Installation der Rohrleitungen zurückzuführen seien. Dazu habe das Erstgericht detaillierte und nachvollziehbare Feststellungen zur Intensität und Dauer der Geräusche getroffen. Die Lautstärke eines Geräusches könne dabei auch beschrieben werden, ohne zwingend auf eine Maßeinheit Bezug zu nehmen. Aus diesen Feststellungen ergebe sich, dass die Geräusche eine derartige Lautstärke erreichen könnten, dass sie noch aus benachbarten Zimmern wahrnehmbar seien. Die beschriebenen Geräusche seien immer dann zu hören, wenn die Kombitherme heize. Daraus sei abzuleiten, dass die Geräusche nicht nur während eines Aufheizvorgangs auftreten, sondern dauerhaft solange die Heizung in Betrieb sei. Geräusche, die bei jedem Heizvorgang auftreten und eine derartige Lautstärke erreichten, dass sie auch von einem Nachbarzimmer aus wahrgenommen werden könnten, bewirkten einen Mangel der Heizungsanlage, weil zwar zu Beginn eines Heizvorgangs mit Geräuschen zu rechnen sei, diese bei einer funktionierenden Heizungsanlage aber nach kurzer Zeit endeten. Damit habe das Erstgericht eine ausreichende Sachverhaltsgrundlage geschaffen, an Hand derer die Erhaltungspflicht beurteilt werden könne. Eine funktionierende Heizung setze nicht nur voraus, dass der Raum erwärmt werde, sondern auch, dass dies ohne dauerhaft störende Geräusche erfolge. [9] Die von der Rekurswerberin unter Berufung auf die Rechtsprechung zu Lärmimmission iSd Paragraph 364, Absatz 2, ABGB gerügten sekundären Feststellungsmängel in Bezug auf die Lautstärke der aus der Heizungsanlage austretenden Geräusche lägen nicht vor. Der Vermieter schulde nach Paragraph 3, MRG die Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard. Mit diesem Begriff werde ein anpassungsfähiger („dynamischer“) Erhaltungsbegriff normiert, der die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur gebiete. Nach der Rechtsprechung gehöre auch die zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerung schadhaft gewordener Teile zur Erhaltung, selbst bei erstmaliger Herstellung eines mängelfreien Zustands oder bei vollständiger Erneuerung und sogar wenn Veränderungen (Verbesserungen) vorgenommen würden. Voraussetzung sei aber ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder

zumindest einer Schadensgeneigtheit. Die Erhaltungspflicht des Vermieters werde dadurch ausgelöst, dass der Mietgegenstand, die allgemeinen Teile des Hauses oder die Gemeinschaftsanlagen nicht (mehr) in der vertraglich bedungenen Weise – oder subsidiär nicht mehr entsprechend dem Vertragszweck und der Verkehrssitte – gebraucht werden könnten. Hier funktioniere die Heizung zwar in dem Sinn, dass sie die Räume erwärme. Als Mangel habe das Erstgericht jedoch zutreffend die von der Heizung ausgehenden Klopfergeräusche beurteilt, die letztlich auf eine nicht fachgerechte Installation der Rohrleitungen zurückzuführen seien. Dazu habe das Erstgericht detaillierte und nachvollziehbare Feststellungen zur Intensität und Dauer der Geräusche getroffen. Die Lautstärke eines Geräusches könne dabei auch beschrieben werden, ohne zwingend auf eine Maßeinheit Bezug zu nehmen. Aus diesen Feststellungen ergebe sich, dass die Geräusche eine derartige Lautstärke erreichen könnten, dass sie noch aus benachbarten Zimmern wahrnehmbar seien. Die beschriebenen Geräusche seien immer dann zu hören, wenn die Kombitherme heize. Daraus sei abzuleiten, dass die Geräusche nicht nur während eines Aufheizvorgangs auftreten, sondern dauerhaft solange die Heizung in Betrieb sei. Geräusche, die bei jedem Heizvorgang auftreten und eine derartige Lautstärke erreichten, dass sie auch von einem Nachbarzimmer aus wahrgenommen werden könnten, bewirkten einen Mangel der Heizungsanlage, weil zwar zu Beginn eines Heizvorgangs mit Geräuschen zu rechnen sei, diese bei einer funktionierenden Heizungsanlage aber nach kurzer Zeit endeten. Damit habe das Erstgericht eine ausreichende Sachverhaltsgrundlage geschaffen, an Hand derer die Erhaltungspflicht beurteilt werden könne. Eine funktionierende Heizung setze nicht nur voraus, dass der Raum erwärmt werde, sondern auch, dass dies ohne dauerhaft störende Geräusche erfolge.

[10] Das Rekursgericht ließ den Revisionrekurs zu, weil der Oberste Gerichtshof die Frage, ob nicht nur Thermen, Boiler und eigentliche Wärmebereitungsgeräte, sondern auch andere Teile einer objektinternen Wärmeversorgungsanlage, wie beispielsweise Heizkörper, Rohrzuleitungen oder Ventile, von § 3 Abs 2 Z 2a MRG erfasst seien, bislang offen gelassen habe. [10] Das Rekursgericht ließ den Revisionrekurs zu, weil der Oberste Gerichtshof die Frage, ob nicht nur Thermen, Boiler und eigentliche Wärmebereitungsgeräte, sondern auch andere Teile einer objektinternen Wärmeversorgungsanlage, wie beispielsweise Heizkörper, Rohrzuleitungen oder Ventile, von Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG erfasst seien, bislang offen gelassen habe.

[11] Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin. Sie beantragt, diese abzuändern und den Antrag abzuweisen; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

[12] Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs zurück- oder abzuweisen.

[13] Die übrigen Hauptmieter des Hauses haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

[14] Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

[15] 1. Im hier – unstrittig – maßgeblichen Vollenwendungsbereich des MRG ist die Erhaltungspflicht des Vermieters abschließend und zwingend in § 3 MRG geregelt (5 Ob 29/20f; RIS-Justiz RS0124632). [15] 1. Im hier – unstrittig – maßgeblichen Vollenwendungsbereich des MRG ist die Erhaltungspflicht des Vermieters abschließend und zwingend in Paragraph 3, MRG geregelt (5 Ob 29/20f; RIS-Justiz RS0124632).

[16] Gemäß § 3 Abs 1 MRG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Welche Arbeiten als solche Erhaltungsarbeiten gelten, ist in § 3 Abs 2 MRG taxativ aufgezählt (5 Ob 29/20f; RS0069969). [16] Gemäß Paragraph 3, Absatz eins, MRG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Welche Arbeiten als solche Erhaltungsarbeiten gelten, ist in Paragraph 3, Absatz 2, MRG taxativ aufgezählt (5 Ob 29/20f; RS0069969).

[17] 2. Im Gegensatz zur früheren Rechtslage umfasst die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 Abs 2 Z 2a MRG idF WRN 2015 auch die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten

Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind. [17] 2. Im Gegensatz zur früheren Rechtslage umfasst die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG in der Fassung WRN 2015 auch die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind.

[18] Gemäß § 49g Abs 1 MRG traten die Änderungen des § 3 MRG durch die WRN 2015 mit 1. Jänner 2015 in Kraft. § 49g Abs 3 MRG ordnet an, dass die WRN 2015 ab ihrem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden ist, die vor dem 1. Jänner 2015 geschlossen wurden. [18] Gemäß Paragraph 49 g, Absatz eins, MRG traten die Änderungen des Paragraph 3, MRG durch die WRN 2015 mit 1. Jänner 2015 in Kraft. Paragraph 49 g, Absatz 3, MRG ordnet an, dass die WRN 2015 ab ihrem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden ist, die vor dem 1. Jänner 2015 geschlossen wurden.

[19] 3. Diese mit der WRN 2015 neu geschaffene Erhaltungspflicht des Vermieters erstreckt sich nach dem Wortlaut des Gesetzes auf (jeweils sofern mitvermietet) Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte. Sonstige Wärmebereitungsgeräte sind andere Geräte, die unmittelbar der Erwärmung von Raumluft und/oder Wasser (Bade-, Duschwasser; Brauchwasser) dienen, deren primärer Zweck also in dieser Funktion liegt (vgl etwa Riss in Hausmann/Vonkilch, MRG4 § 3 MRG Rz 21b mwN). Ausgehend von einem solchen engen Verständnis des Begriffs „Bereitung“ wären im Mietgegenstand befindliche Einrichtungen zur Weiterleitung und Abgabe der Wärme, wie Heizkörper oder Rohrleitungen, nicht unter die Begriffe „Therme“, „Boiler“ oder „Wärmebereitungsgerät“ zu subsumieren, weil diese selbst ja keine Wärme erzeugen, sondern lediglich weiterleiten und abgeben. Nach dem reinen Wortlaut des Gesetzes wären solche Bestandteile einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage (von ernsten Hausschäden und erheblichen Gesundheitsgefährdungen abgesehen) also kein Gegenstand der Erhaltungspflicht des Vermieters (vgl etwa Kothbauer, WRN 2015: Neue Erhaltungspflicht für Heizthermen und Boiler, immolex 2014, 367 [368]; ders, Mietrecht Österreich Praxishandbuch Rz 1323). [19] 3. Diese mit der WRN 2015 neu geschaffene Erhaltungspflicht des Vermieters erstreckt sich nach dem Wortlaut des Gesetzes auf (jeweils sofern mitvermietet) Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte. Sonstige Wärmebereitungsgeräte sind andere Geräte, die unmittelbar der Erwärmung von Raumluft und/oder Wasser (Bade-, Duschwasser; Brauchwasser) dienen, deren primärer Zweck also in dieser Funktion liegt vergleiche etwa Riss in Hausmann/Vonkilch, MRG4 Paragraph 3, MRG Rz 21b mwN). Ausgehend von einem solchen engen Verständnis des Begriffs „Bereitung“ wären im Mietgegenstand befindliche Einrichtungen zur Weiterleitung und Abgabe der Wärme, wie Heizkörper oder Rohrleitungen, nicht unter die Begriffe „Therme“, „Boiler“ oder „Wärmebereitungsgerät“ zu subsumieren, weil diese selbst ja keine Wärme erzeugen, sondern lediglich weiterleiten und abgeben. Nach dem reinen Wortlaut des Gesetzes wären solche Bestandteile einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage (von ernsten Hausschäden und erheblichen Gesundheitsgefährdungen abgesehen) also kein Gegenstand der Erhaltungspflicht des Vermieters vergleiche etwa Kothbauer, WRN 2015: Neue Erhaltungspflicht für Heizthermen und Boiler, immolex 2014, 367 [368]; ders, Mietrecht Österreich Praxishandbuch Rz 1323).

[20] Der Oberste Gerichtshof hat diese in der Literatur behandelte Frage im Verfahren zu 5 Ob 237/16p zwar angesprochen, sie war dort aber nicht zu beantworten, weil diese Entscheidung im Haus befindliche Rohrleitungen betraf, die infolge eines ernsten Schadens des Hauses unbenützbar wurden, sodass sie unter § 3 Abs 2 Z 2 MRG fielen. [20] Der Oberste Gerichtshof hat diese in der Literatur behandelte Frage im Verfahren zu 5 Ob 237/16p zwar angesprochen, sie war dort aber nicht zu beantworten, weil diese Entscheidung im Haus befindliche Rohrleitungen betraf, die infolge eines ernsten Schadens des Hauses unbenützbar wurden, sodass sie unter Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, MRG fielen.

[21] Die Lehre vertritt unter Verweis auf den Zweck der Regelung des § 3 Abs 2 Z 2a MRG jedoch im Wesentlichen einhellig die Auffassung, dass die neue Erhaltungspflicht des Vermieters sehr weit auszulegen sei und daher alle Teile einer objektinternen Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage erfasse (Kothbauer, immolex 2014, 367 [368]; ders, Mietrecht Rz 1323; Stabentheiner, Die Wohnrechtsnovelle 2015, wobl 2015, 2 [6]; Böhm, „Wärmebereitungsgerät“ – Das juristische Unwort des Jahres 2014!, immolex 2015, 10 [12]; Pletzer in GeKo Wohnrecht I § 3 MRG Rz 71; Riss in Hausmann/Vonkilch, MRG4 § 3 MRG Rz 21b; Rainer in Rainer, Handbuch des Miet- und Wohnrechts, Kap 5.2.2.1). [21] Die Lehre vertritt unter Verweis auf den Zweck der Regelung des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG jedoch im Wesentlichen einhellig die Auffassung, dass die neue Erhaltungspflicht des Vermieters sehr

weit auszulegen sei und daher alle Teile einer objektinternen Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage erfasse (Kothbauer, immolex 2014, 367 [368]; ders, Mietrecht Rz 1323; Stabentheiner, Die Wohnrechtsnovelle 2015, wobl 2015, 2 [6]; Böhm, „Wärmebereitungsgerät“ – Das juristische Unwort des Jahres 2014!, immolex 2015, 10 [12]; Pletzer in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 3, MRG Rz 71; Riss in Hausmann/Vonkilch, MRG4 Paragraph 3, MRG Rz 21b; Rainer in Rainer, Handbuch des Miet- und Wohnrechts, Kap 5.2.2.1).

[22] 4. Der erkennende Senat schließt sich – wie auch schon das Rekursgericht – dieser Meinung der Lehre an.

[23] 4.1. Mit der am 1. Jänner 2015 in Kraft getretenen WRN 2015 wurde die Erhaltung der im Inneren des Mietobjekts vorhandenen und mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstigen Wärmebereitungsgeräte in den Erhaltungspflichtenkatalog des Vermieters aufgenommen. Die Materialien zur WRN 2015 legen dar, weshalb diese Erweiterung gerade für Wärmebereitungsgeräte erfolgte (RV 352 BlgNR 25. GP 6): „Einerseits ist die Reparatur bzw der Austausch solcher Geräte im Fall eines Defekts zumeist sehr kostspielig. Und andererseits handelt es sich dabei um Einrichtungen, die für die Bewohnbarkeit oder sonstige Benützbarkeit des Mietobjekts zumeist von unverzichtbarer Bedeutung sind. Jedenfalls in den Wintermonaten kann eine Wohnung und in der Regel auch eine Geschäftsräumlichkeit ohne Heizung nicht widmungsgemäß gebraucht werden. Ähnliches gilt im Fall einer Wohnung für die Warmwasserbereitung: zeitgemäßes Wohnen setzt die Verfügbarkeit von Warmwasser voraus. Insgesamt kommt also solchen Geräten und ihrer Erhaltung bei der Raummiete ein besonderer Stellenwert zu, der es rechtfertigt, den Mieter von der Notwendigkeit der Erhaltung dieser Geräte zu entlasten und diese Aufgabe dem Vermieter zu übertragen.“ [23] 4.1. Mit der am 1. Jänner 2015 in Kraft getretenen WRN 2015 wurde die Erhaltung der im Inneren des Mietobjekts vorhandenen und mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstigen Wärmebereitungsgeräte in den Erhaltungspflichtenkatalog des Vermieters aufgenommen. Die Materialien zur WRN 2015 legen dar, weshalb diese Erweiterung gerade für Wärmebereitungsgeräte erfolgte Regierungsvorlage 352, BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode 6,): „Einerseits ist die Reparatur bzw der Austausch solcher Geräte im Fall eines Defekts zumeist sehr kostspielig. Und andererseits handelt es sich dabei um Einrichtungen, die für die Bewohnbarkeit oder sonstige Benützbarkeit des Mietobjekts zumeist von unverzichtbarer Bedeutung sind. Jedenfalls in den Wintermonaten kann eine Wohnung und in der Regel auch eine Geschäftsräumlichkeit ohne Heizung nicht widmungsgemäß gebraucht werden. Ähnliches gilt im Fall einer Wohnung für die Warmwasserbereitung: zeitgemäßes Wohnen setzt die Verfügbarkeit von Warmwasser voraus. Insgesamt kommt also solchen Geräten und ihrer Erhaltung bei der Raummiete ein besonderer Stellenwert zu, der es rechtfertigt, den Mieter von der Notwendigkeit der Erhaltung dieser Geräte zu entlasten und diese Aufgabe dem Vermieter zu übertragen.“

[24] 4.2. Der eindeutige Zweck der neuen Regelung ist demnach, den Mieter davor zu bewahren, Kosten für die weitere Versorgung seines Mietgegenstands mit Wärme und/oder Warmwasser aufwenden zu müssen, um von diesem weiterhin widmungsgemäß Gebrauch machen zu können (Kothbauer, immolex 2014, 367 [368]; ders, Mietrecht Rz 1323; Stabentheiner, wobl 2015, 2 [6]; Pletzer in GeKo Wohnrecht I § 3 MRG Rz 71). Dieser Zweck, den Mieter von Kosten für die Gewährleistung der mängelfreien Beheizbarkeit des Mietgegenstands und Versorgung mit Warmwasser zu befreien, würde immer dann verfehlt, wenn der Mangel nicht unmittelbar dem Wärmebereitungsgerät selbst anhaftet. Eine sachliche Rechtfertigung für eine solche Differenzierung ist nicht zu erkennen. [24] 4.2. Der eindeutige Zweck der neuen Regelung ist demnach, den Mieter davor zu bewahren, Kosten für die weitere Versorgung seines Mietgegenstands mit Wärme und/oder Warmwasser aufwenden zu müssen, um von diesem weiterhin widmungsgemäß Gebrauch machen zu können (Kothbauer, immolex 2014, 367 [368]; ders, Mietrecht Rz 1323; Stabentheiner, wobl 2015, 2 [6]; Pletzer in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 3, MRG Rz 71). Dieser Zweck, den Mieter von Kosten für die Gewährleistung der mängelfreien Beheizbarkeit des Mietgegenstands und Versorgung mit Warmwasser zu befreien, würde immer dann verfehlt, wenn der Mangel nicht unmittelbar dem Wärmebereitungsgerät selbst anhaftet. Eine sachliche Rechtfertigung für eine solche Differenzierung ist nicht zu erkennen.

[25] Der Bezugsgegenstand für die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 Abs 2 Z 2a MRG ist daher – in Anlehnung an das in der mietrechtlichen Rechtsprechung gewonnene Verständnis des Begriffs der (zentralen) „Wärmeversorgungsanlage“ als Gesamtheit der zur Erzeugung, Weiterleitung und Abgabe der Wärme dienenden Einrichtungen (RS0083221) – ausdehnend zu interpretieren. Die Erhaltungspflicht des Vermieters erfasst alle Teile einer für den einzelnen Mietgegenstand bestimmten (mitvermieteten) Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage. [25] Der Bezugsgegenstand für die Erhaltungspflicht des Vermieters nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG ist daher – in Anlehnung an das in der mietrechtlichen Rechtsprechung gewonnene Verständnis des Begriffs der

(zentralen) „Wärmeversorgungsanlage“ als Gesamtheit der zur Erzeugung, Weiterleitung und Abgabe der Wärme dienenden Einrichtungen (RS0083221) – ausdehnend zu interpretieren. Die Erhaltungspflicht des Vermieters erfasst alle Teile einer für den einzelnen Mietgegenstand bestimmten (mitvermieteten) Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage.

[26] 4.3. Diesem Ergebnis steht auch die in § 8 Abs 1 zweiter Satz MRG normierte beschränkte Instandhaltungsverpflichtung des Mieters nicht entgegen. Danach hat der Mieter den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen wie im besonderen die „Beheizungsanlagen“ (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. [26] 4.3. Diesem Ergebnis steht auch die in Paragraph 8, Absatz eins, zweiter Satz MRG normierte beschränkte Instandhaltungsverpflichtung des Mieters nicht entgegen. Danach hat der Mieter den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen wie im besonderen die „Beheizungsanlagen“ (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

[27] Diese Pflicht des Mieters zur Instandhaltung tritt jedoch hinter den zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters gemäß § 3 MRG jedenfalls zurück. Dieser Vorrang der Erhaltungspflichten des Vermieters betrifft nicht nur die im Gesetz ausdrücklich genannte Behebung ernster Schäden des Hauses sowie die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung, er erfasst auch die (mitvermieteten) Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstigen Wärmebereitungsgeräte. Dass § 8 Abs 1 zweiter Satz MRG diesbezüglich mit der WRN 2015 nicht angepasst wurde, ist als bloßes Redaktionsversehen zu werten (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, MRG4 § 8 MRG Rz 7; H. Böhm/Pletzer in GeKo I § 8 MRG Rz 43; vgl auch RV 352 BlgNR 25. GP 6 [Klarstellung zur im Gegensatz zur Instandhaltungspflicht unverändert gebliebenen Wartungspflicht]). [27] Diese Pflicht des Mieters zur Instandhaltung tritt jedoch hinter den zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters gemäß Paragraph 3, MRG jedenfalls zurück. Dieser Vorrang der Erhaltungspflichten des Vermieters betrifft nicht nur die im Gesetz ausdrücklich genannte Behebung ernster Schäden des Hauses sowie die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung, er erfasst auch die (mitvermieteten) Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstigen Wärmebereitungsgeräte. Dass Paragraph 8, Absatz eins, zweiter Satz MRG diesbezüglich mit der WRN 2015 nicht angepasst wurde, ist als bloßes Redaktionsversehen zu werten (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, MRG4 Paragraph 8, MRG Rz 7; H. Böhm/Pletzer in GeKo römisch eins Paragraph 8, MRG Rz 43; vergleiche auch Regierungsvorlage 352, BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode 6, [Klarstellung zur im Gegensatz zur Instandhaltungspflicht unverändert gebliebenen Wartungspflicht]).

[28] Auch unter dem Aspekt dieser vom Gesetzgeber gewollten Reduktion der Instandhaltungspflicht des Mieters ist die in § 3 Abs 2 Z 2a MRG normierte Erhaltungspflicht des Vermieters (gleich) extensiv auszulegen; § 8 Abs 1 zweiter Satz MRG enthält also nach dem klaren Gesetzeszweck keine komplementäre Regelung für nicht Wärme erzeugende Teile einer Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage. [28] Auch unter dem Aspekt dieser vom Gesetzgeber gewollten Reduktion der Instandhaltungspflicht des Mieters ist die in Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG normierte Erhaltungspflicht des Vermieters (gleich) extensiv auszulegen; Paragraph 8, Absatz eins, zweiter Satz MRG enthält also nach dem klaren Gesetzeszweck keine komplementäre Regelung für nicht Wärme erzeugende Teile einer Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage.

[29] 4.4. Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten: Die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 Abs 2 Z 2a MRG ist aus teleologischen Gründen weit auszulegen; sie erfasst daher alle zur Erzeugung, Weiterleitung und Abgabe von Wärme und Warmwasser dienenden Einrichtungen einer Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage. [29] 4.4. Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten: Die Erhaltungspflicht des Vermieters nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG ist aus teleologischen Gründen weit auszulegen; sie erfasst daher alle zur Erzeugung, Weiterleitung und Abgabe von Wärme und Warmwasser dienenden Einrichtungen einer Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage.

[30] 5. Nach den Feststellungen werden die störenden Geräusche hier zwar nicht unmittelbar von der (mitvermieteten) Gas-Kombitherme (also einer Heiztherme iSd § 3 Abs 2 Z 2a MRG) verursacht, sie sind vielmehr auf eine unsachgemäße Verlegung der Heizungsleitungen und auf die nicht fachgerechte Montage zweier Heizkörper

zurückzuführen. Aber auch die Heizungsleitungen und Heizkörper sind von der Erhaltungspflicht des Vermieters erfasst. [30] 5. Nach den Feststellungen werden die störenden Geräusche hier zwar nicht unmittelbar von der (mitvermieteten) Gas-Kombitherme (also einer Heiztherme iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG) verursacht, sie sind vielmehr auf eine unsachgemäße Verlegung der Heizungsleitungen und auf die nicht fachgerechte Montage zweier Heizkörper zurückzuführen. Aber auch die Heizungsleitungen und Heizkörper sind von der Erhaltungspflicht des Vermieters erfasst.

[31] Um diese Erhaltungspflicht auszulösen, muss freilich analog zur Rechtsprechung zu § 3 Abs 1 und Abs 2 Z 1 MRG ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit bzw der Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit feststehen (RS0116998; RS0069944 [T8, T11]). Unter dieser Voraussetzung gehören zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten auch dann noch zur Erhaltung bestehender Anlagen, wenn es sich dabei um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt, es zu einer vollständigen Erneuerung kommt und/oder dabei Veränderungen vorgenommen werden, die gegenüber dem vorigen Zustand als „Verbesserung“ anzusehen sind (RS0114109). [31] Um diese Erhaltungspflicht auszulösen, muss freilich analog zur Rechtsprechung zu Paragraph 3, Absatz eins und Absatz 2, Ziffer eins, MRG ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit bzw der Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit feststehen (RS0116998; RS0069944 [T8, T11]). Unter dieser Voraussetzung gehören zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten auch dann noch zur Erhaltung bestehender Anlagen, wenn es sich dabei um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt, es zu einer vollständigen Erneuerung kommt und/oder dabei Veränderungen vorgenommen werden, die gegenüber dem vorigen Zustand als „Verbesserung“ anzusehen sind (RS0114109).

[32] Diese Voraussetzungen haben die Vorinstanzen hier zutreffend bejaht. Die Geräusche, die die Ruhe im festgestellten Ausmaß stören, während des Heizbetriebs dauerhaft zu hören sind und auf eine nicht fachgerechte Installation oder Montage zurückgehen, bedeuten eine Einschränkung der Brauchbarkeit und Reparaturbedürftigkeit.

[33] Die Antragsgegnerin rügt in diesem Zusammenhang einen sekundären Feststellungsmangel, weil das Rekursgericht in seiner Begründung eigene Überlegungen zu den von der Heizung ausgehenden Geräuschen unterlassen und keine physikalische Einheiten zu deren Lautstärke festgestellt habe. Die Antragsgegnerin beruft sich dazu auf die Rechtsprechung zur Immissionsabwehr im Nachbarrecht. Abgesehen davon, dass es auch danach nicht stets erforderlich ist, einen bestimmten Wert in einer physikalischen Messeinheit anzugeben, den die Immissionen nicht übersteigen dürfen (5 Ob 95/20m; RS0037178; RS0010509; RS0117853), lassen sich die Grundsätze, die im Zusammenhang mit der Konkretisierung eines Unterlassungsanspruchs und der Bestimmtheit eines Unterlassungsbegehrens entwickelt wurden, auf die Beurteilung der Mangelhaftigkeit einer Sache zufolge störender Geräuschbildung nicht ohne Weiteres übertragen. Diese rechtliche Beurteilung erfordert jedenfalls im vorliegenden Fall keine Präzisierung der vom Erstgericht zur Abbildung des Mangels detailliert getroffenen Feststellungen. In Hinblick auf die Art, Intensität und Dauer der Geräusche ist ein Mangel und die Notwendigkeit einer Erhaltungsarbeit zu bejahen.

[34] 6. Dem Revisionsrekurs bleibt damit ein Erfolg versagt.

[35] Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, dem im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Antragsteller Kostenersatz zuzuerkennen. [35] Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Es entspricht der Billigkeit, dem im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Antragsteller Kostenersatz zuzuerkennen.

Textnummer

E140605

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00051.23W.0111.000

Im RIS seit

01.03.2024

Zuletzt aktualisiert am

12.02.2026

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at